



Ausdruck für:

Sensationelles Urteil des OLG München: Rettung für Berlin-Fonds Anleger?

16.09.2008 | markt intern: Banken drohen Millionenabschreibungen

Ein aktuelles Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) München könnte Zehntausende Berlin-Fonds Anleger vor Vollstreckungsmaßnahmen der finanzierenden Banken bewahren und damit in vielen Fällen vor dem finanziellen Ruin retten (Az. 28 O 9816/07). In Anbetracht der bisherigen Rechtsprechung wird die Entscheidung der Münchner Richter von Experten als Sensation gewertet. Das berichtet aktuell der Düsseldorfer Branchendienst 'kapital-markt intern'. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, Revision beim Bundesgerichtshof ist nicht zugelassen.

In den 80er und 90er Jahren hatte sich eine Vielzahl von Kleinanlegern an geschlossenen Immobilienfonds beteiligt, die gefördert durch die öffentliche Hand in den sozialen Wohnungsbau in Berlin investierten. Als das Land Berlin entgegen vielmaliger Zusagen die Anschlußförderung für den öffentlichen Wohnungsbau einstellte, geriet der Großteil der Fonds in eine wirtschaftliche Schieflage bzw. ging in die Insolvenz. Wegen der gesellschaftsrechtlichen Konstruktion der meisten Fonds – es handelt sich meist um eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GBR) – haften die Kleinanleger, weit über ihre Einlage hinaus, schlimmstenfalls mit ihrem gesamten Privatvermögen.

Die Anleger waren den Vollstreckungsmaßnahmen der Banken in ihr persönliches Vermögen bis jetzt weitestgehend hilflos ausgesetzt. Der Beitritt der Anleger in die Fondsgesellschaften und der Abschluß damit verbundener Verträge, wie z. B. die Erklärung gegenüber finanzierenden Banken zur Haftungsübernahme mit Vollstreckung in das Privatvermögen, wurde meist über Beteiligungstreuhand oder Geschäftsbesorger abgewickelt. Diese waren oft juristische Laien und damit ohne Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz tätig. Bislang bot dies jedoch keinen Ausweg für die Anleger, da die Gerichte die Grundsätze der akzessorischen gesetzlichen Haftung bei einer fehlerhaften Gesellschaft bei ihrer Bewertung heranzogen. Dieser Handhabe schiebt das OLG München in seinem wegweisenden aktuellen Urteil vom 5.8.2008 einen festen Riegel vor.

Zum Fall: Die Kläger beteiligten sich 1999 am Dr. Görlich-Fonds Mega Immobilien 17 GbR, der in die Modernisierung und Instandsetzungen einer Wohnanlage in Berlin-Hellersdorf investierte. Der Beitritt zur Gesellschaft erfolgte ausschließlich über eine Treuhandkonstruktion. Die Treuhänderin erklärte in der Notarurkunde auch die persönliche Haftung eines jeden Gesellschafters und unterwarf diese hierin auch der sofortigen Zwangsvollstreckung in deren gesamtes Vermögen. Die Haftungsübernahme betraf Darlehensverbindlichkeiten des Fonds gegenüber der Bayerischen Handelsbank AG, einer Rechtsvorgängerin der Hypo Real Estate Bank AG/München. Die Kläger, vertreten durch RA Peter A. Ricken/Düsseldorf, setzten sich gegen eine persönliche Haftung aus den zwischen der Fondsgesellschaft und der beklagten Bank abgeschlossenen Darlehensverträgen zur Wehr. Wie das OLG München nun entschied, zu Recht. Denn "die Wirksamkeit einer persönlichen Haftungsübernahme mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung scheidet nämlich bereits daran, daß die Kläger bei der Abgabe der Erklärung nicht wirksam vertreten waren".

Gegenüber 'kapital-markt intern' erklärte Rechtsanwalt Ricken: "Anleger in geeigneten Immobilienfonds – fast alle Dr. Görlich-Fonds – haben daher ab jetzt allerbeste Chancen, nicht nur die Unzulässigkeit der persönlichen Vollstreckung, sondern auch das Fehlen ihrer persönlichen Haftung gegenüber der Bank gerichtlich feststellen zu lassen und somit erheblichen Nachforderungen zu entgehen, die ihr für die Altersvorsorge zurückgelegtes Vermögen aufzehren."

'k-mi'-Chefredakteur Gerrit Weber resümiert: "Diese Entscheidung betrifft nicht nur die mehreren hundert Berlin-Immobilienfonds, deren Anschlußförderungs-Stop mit einem Schlag die finanzielle Grundlage ihres Fortbestehens entzog, sondern auch alle anderen Beteiligungsfonds, die sich in Schieflage befinden und deren Konzeption mangels rechtskundigem Geschäftsbesorger bzw. Treuhänder wichtig ist. Für die finanzierenden Banken stellt hingegen im Gegenzug diese Entscheidung ein wahres Erdbeben dar, denn diese dürften nun vor Millionen- wenn nicht gar Milliarden-Abschreibungen stehen."

Verantwortlich für den Inhalt:

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf
Tel.: 0211-6698-0, Fax: 0211-6698-222
www.markt-intern.de

